

공 고

서울특별시 송파구 공고 제2020-1000호

**가락우성1차아파트 재건축사업 정비구역지정 및
정비계획수립(안) 공람공고**

1. 송파구 송파대로32길 8(가락동96-1) 가락우성1차아파트에 대하여, 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조 규정에 의거 재건축 정비구역의 지정 및 정비계획(안)에 대하여 다음과 같이 주민공람 공고합니다.

2. 본 공람내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민 및 이해관계인은 의견이 있을 경우 공람기간 내에 송파구청 주거사업과에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.

2020년 6월 25일

서울특별시 송파구청장

가. 공람기간 : 2020. 06. 25. ~ 2020. 07. 31. (공고일로부터 30일 이상)

나. 공람장소 : 송파구청 주거사업과(☎02-2147-2898)

가락우성1차아파트 관리사무소(☎02-400-6608)

가락본동 주민센터(☎02-2147-4420)

다. 공람사유 : 가락우성1차아파트 재건축 정비계획수립을 위한 주민공람

라. 공람내용 : 가락우성1차아파트 재건축 정비구역지정 및 정비계획수립(안)

마. 기타사항 : 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이, 예정세대수, 기타 계획 내용 등은 구역지정 절차 이행과정에서 변경될 수도 있습니다.

가락우성1차아파트 재건축사업 정비구역지정 및 정비계획수립(안) 공람공고

1. 정비사업의 명칭 : 가락우성1차아파트 재건축 정비사업

2. 정비구역의 위치 및 면적

지정구분	정비구역 명 칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락우성1차아파트 재건축정비구역	송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	-	증)35,043.7	35,043.7	

3. 정비사업의 계획(안)

가. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)				비 율 (%)	비 고
		기 정	변 경		변경후		
합 계		-	증)	35,043.7	35,043.7	100.0	
정 비 기 반 시 설	소 계	-	증)	1,920.0	1,920.0	5.5	
	주 차 장	-	증)	1,920.0	1,920.0	5.5	
획 지	소 계	-	증)	33,123.7	33,123.7	94.5	
	공동주택	-	증)	33,123.7	33,123.7	94.5	

나. 용도지역·지구 계획 : 변경없음

1) 용도지역 결정 조서

구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		35,043.7	-	35,043.7	100.0	
주거지역	제3종일반주거지역	35,043.7	-	35,043.7	100.0	

다. 도시계획시설(정비기반시설)의 설치에 관한 계획

1) 주차장 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	㉠	주차장	가락동 96-1	-	증) 1,920.0	1,920.0	-	

■ 주차장 변경사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
㉠	주차장	• 신설 - 증 1,920.0㎡	• 지역주민들의 주차 공간 확보를 위해 주차장 신설

라. 공동이용시설 설치계획

시설의종류	위 치	면적(㎡)				비고
		기정		변경	변경후	
관리사무소	획지	-	증)	320.0	320.0	
경비실	"	-	증)	128.0	128.0	3개소
주민공동시설	"	-	증)	4,390.0	4,390.0	
경로당	"	-	증)	250.0	250.0	
어린이집	"	-	증)	560.0	560.0	
작은도서관	"	-	증)	300.0	300.0	
다목적실	"	-	증)	450.0	450.0	
맘스테이션	"	-	증)	100.0	100.0	
티하우스	"	-	증)	100.0	100.0	
주민운동시설	"	-	증)	1,430.0	1,430.0	실내, 실외
어린이놀이터	"	-	증)	1,200.0	1,200.0	3개소

마. 건축물의 정비·개량 및 건축시설 계획

1) 기존건축물의 정비·개량 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	가락우성1차 아파트 재건축 정비구역	35,043.7	-	-	송파구 송파 대로32길 8 (가락동 96-1)	10	-	-	10	-	

2) 건축시설계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m) /최고층수	비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)				상한	법적 상한		
신설	가락 우성1차 아파트 재 건축 정비 구역	35,043.7	획지1	33,123.7	송파구 송 파대로32 길 8 (가락동 9 6-1)	공동주택 및 부대복 리시설	50이하	250.00 이하	299.43 이하	해발 109m이하 /최고 26층이하	총 연면적 167,390.63㎡

주택의 규모 및
규모별 건설 비율

구분	세대수	비율(%)	비고
계	992	100.0	
60㎡이하	616	62.1	
60~85㎡이하	252	25.4	
85㎡초과	124	12.5	

심의완화 사항

- 법적상한용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조)
- 상한용적률(250.0%) → 법적상한용적률(299.43%)

건축한계선

- 획지 경계선에서 3m - 대지 내 공지(조경)로 조성

※ 주택의 규모 및 규모별 건설비율은 관련규정범위 내에서 사업시행인가 시
조정 될 수 있음.

3) 용적률 산정 계획(안)

구 분		산 정 내 용			
토지이용 계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등	무상양도 국·공유지	비고
	35,043.7㎡	33,123.7㎡	1,920.0㎡	-	553.78㎡ (시설물 기부채납을 토지면 적 환산)
공공시설부지 제공면적		(계획 정비기반시설 면적 + 공공시설설치비용 환산부지면적) - 계획 정비기반시 설 내 국공유지 $= 1,920.00\text{㎡} + 553.78\text{㎡} - 0\text{㎡} = 2,473.78\text{㎡}$ • 시설물 기부채납(주차장) 면적 : 553.78㎡(환산부지면적) • 시설물 연면적 : 4,000㎡(지하3층 규모) - 공공시설 등 설치비용(원) = (건축연면적) X (표준건축비) - 용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡) ※ 환산부지 면적(㎡) = (공공시설 등 설치비용(원)) / (용적률을 완화받고자 하는 부지가액(원/㎡)) $= (\text{건축연면적}) \times (\text{표준건축비}) / (\text{공시지가} \times 2)$ $= 4,000\text{㎡} \times 1,897,000\text{원} / 13,702,000\text{원} = 553.78\text{㎡}$ • 2017 공공건축물 공사비등 책정 가이드라인(서울시): 1,897,000원(공영주차장 기준) • 공시지가 : 6,851,000원 주1) 공공시설 환산 부지면적 : 공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준 에 따라 환산 주2) 향후 공공시설 등 설치비용 및 부지가액 결정 후 공공기여에 따른 부지면적 을 환산하여 재산정 후 반영			
용적률 (%)	계획(기준) 용적률	• 210%			
	허용 인센티브	구 분		인센티브 용적률	비 고
		합 계		21%	적용 20%
		녹색건축물 에너지효율등급	에너지효율인증 1등급, 녹색건축인증 최우수등급	6%	
		지능형 건축물	1등급	15%	
상한 용적률 산정		• 250.00% $= \text{계획(기준)용적률} \times (1 + 1.3 \times \alpha + 0.7 \times \beta)$ $= 230.00\% \times (1 + 1.3 \times 0.057965 + 0.7 \times 0.016719)$ ※ α : 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 $= 1,920.0\text{㎡} \div (35,043.7 - 1,920.0) = 0.057965$ ※ β : 공공시설설치비용 환산부지면적 ÷ 공공시설부지로 제공한 후의 대지면적 $= 553.78\text{㎡} \div (35,043.7 - 1,920.0) = 0.016719$			

구 분		산 정 내 용				
토지이용 계획	계(구역면적)	택지(공동주택)	정비기반시설 등	무상양도 국·공유지	비고	
	35,043.7㎡	33,123.7㎡	1,920.0㎡	-	553.78㎡ (시설물 기부채납을 토지면 적 환산)	
	법적상한 용적률	• 299.43% ※ 법적상한용적률 적용대상으로 도시계획위원회 심의시 결정된 법적상한용 적률은 건축위원회 심의를 통해 확정됨				
소형주택 건립용적률		• $(299.43\% - 250.00\% = 49.43\%) \times 0.5 = 24.715\%$				

바. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
신규	가락우성1차아파트 재건축 정비사업	송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	-	증)35,043.7	35,043.7	

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업시행으로 증가예상 세대수	비고
관리처분	구역지정고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행인가	가락우성1차아파트 재건축정비사업 추진준비위원회	기존세대수 : 838 계획세대수 : 992 증)154세대	

사. 소형주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적 (㎡)	동수	세대수		세대규모 (전용)	연면적	검토
송파구 송파대로32길 8 (가락동 96-1)	35,043.7	3동	전용60㎡ 이하	38	45.95㎡	2,601.69㎡	적합 8,287.10㎡ > 8,186.52㎡
				76	51.95㎡	5,685.41㎡	

4. 관계도면 : 붙임 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도서와 같음)

5. 열람장소 : 주민의 열람 편의를 위하여 송파구청

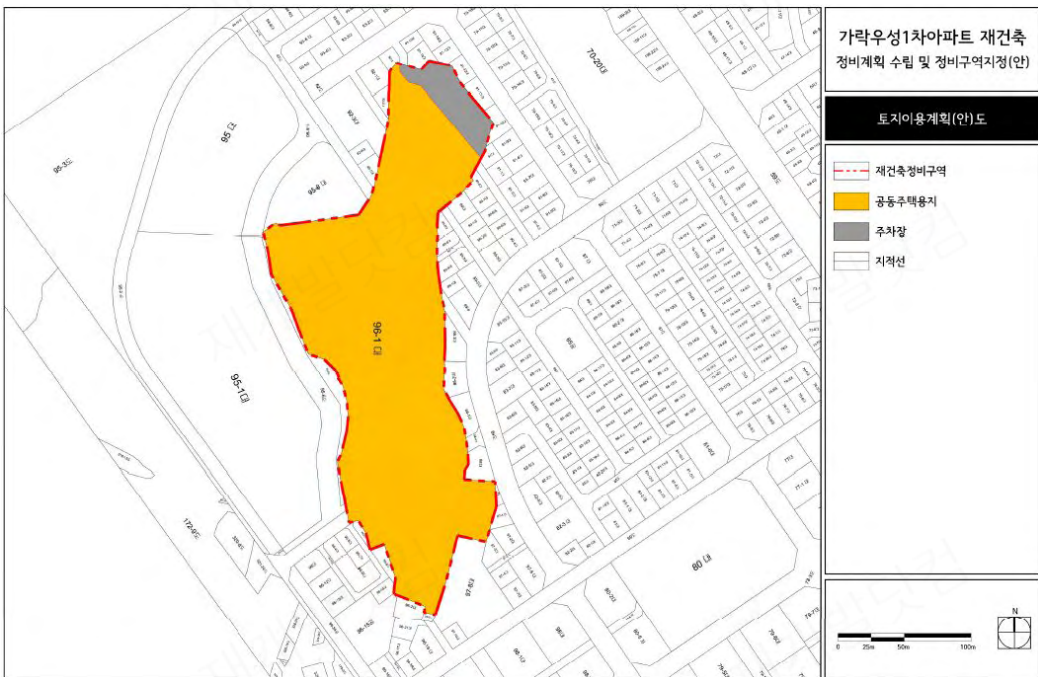
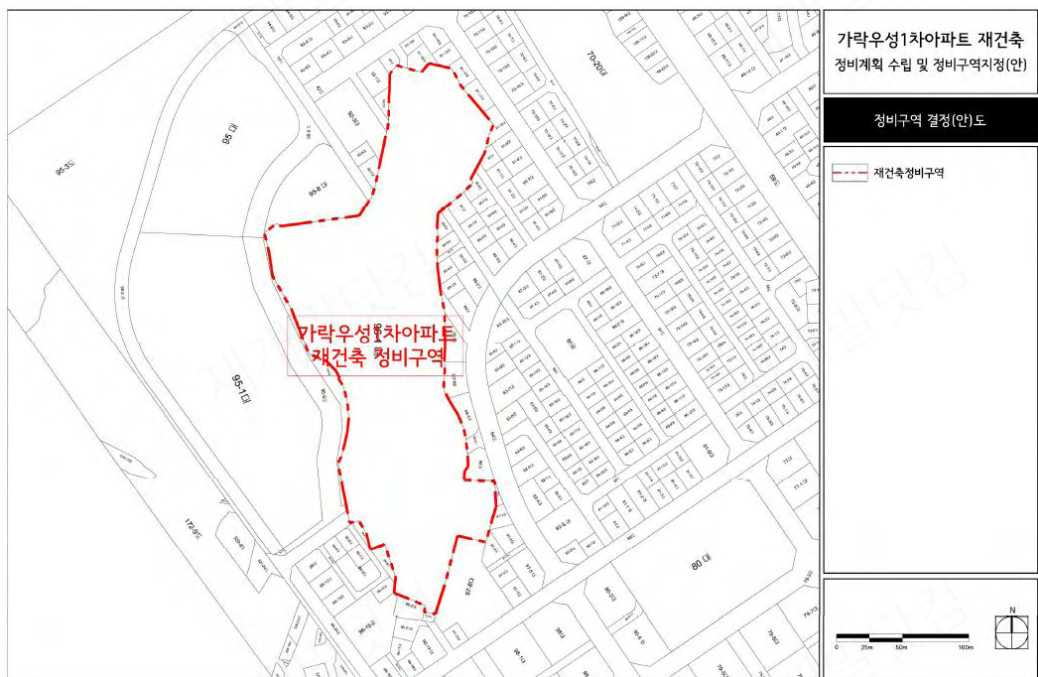
주거사업과(☎02-2147-2898) 및 가락우성1차아파트

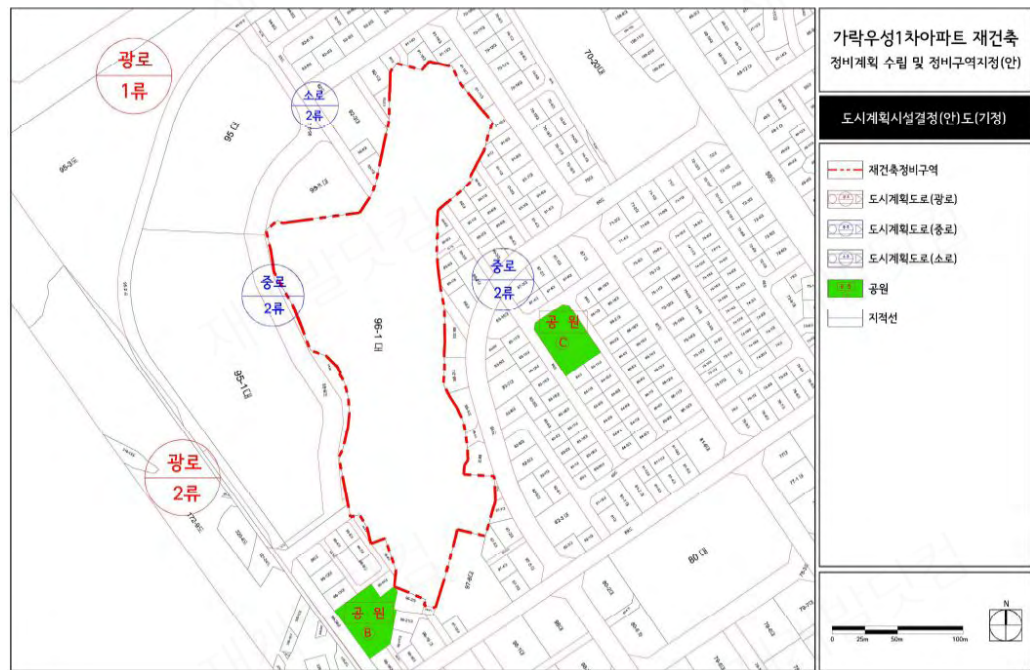
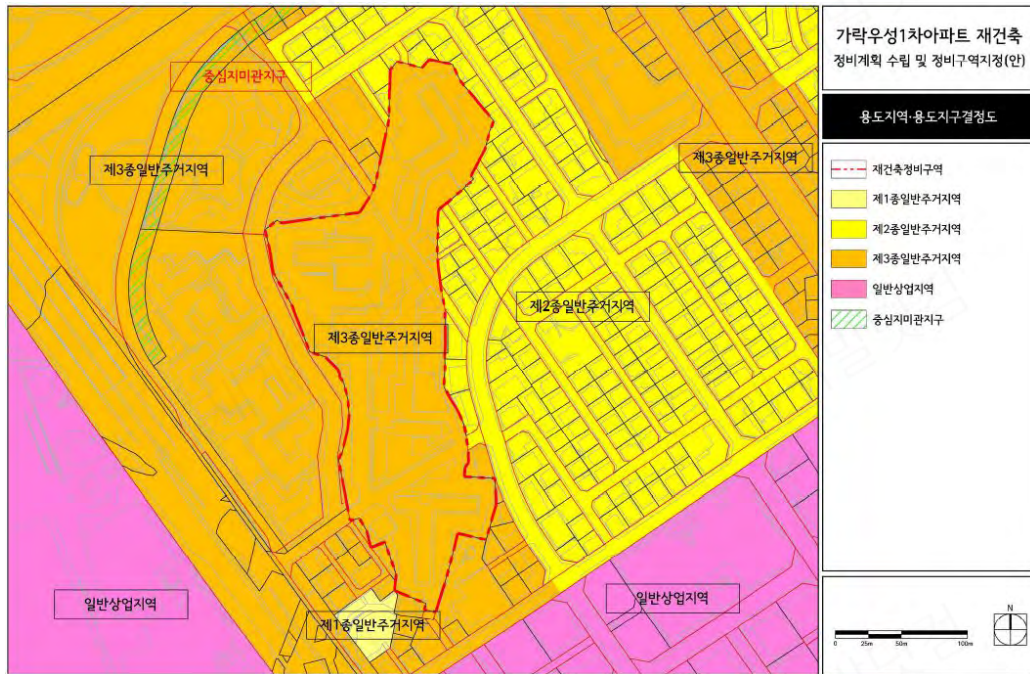
관리사무소(☎02-400-6608), 가락본동

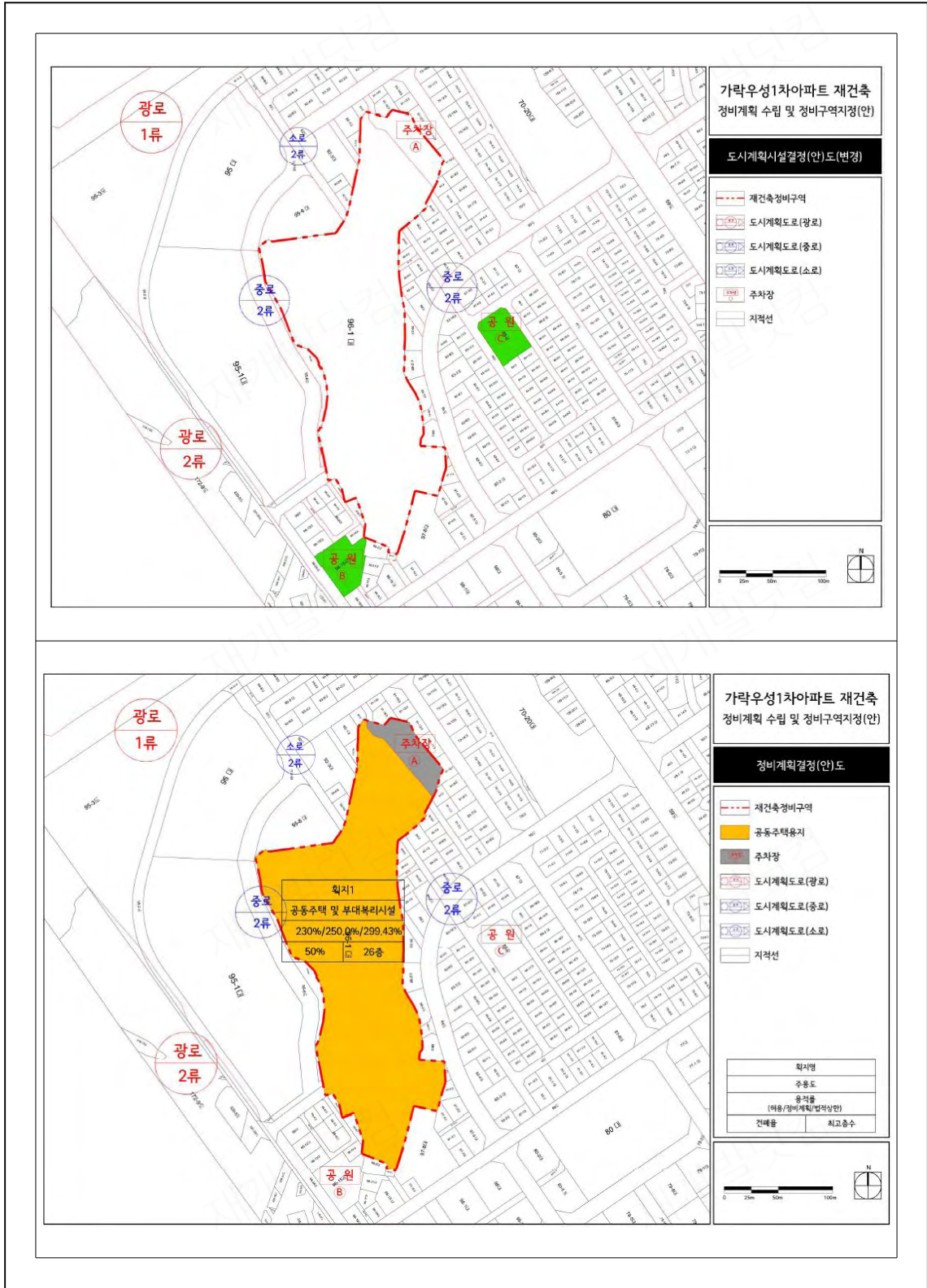
주민센터(☎02-2147-4420)에 관계도서를 각각 비치하고
열람하고 있습니다.

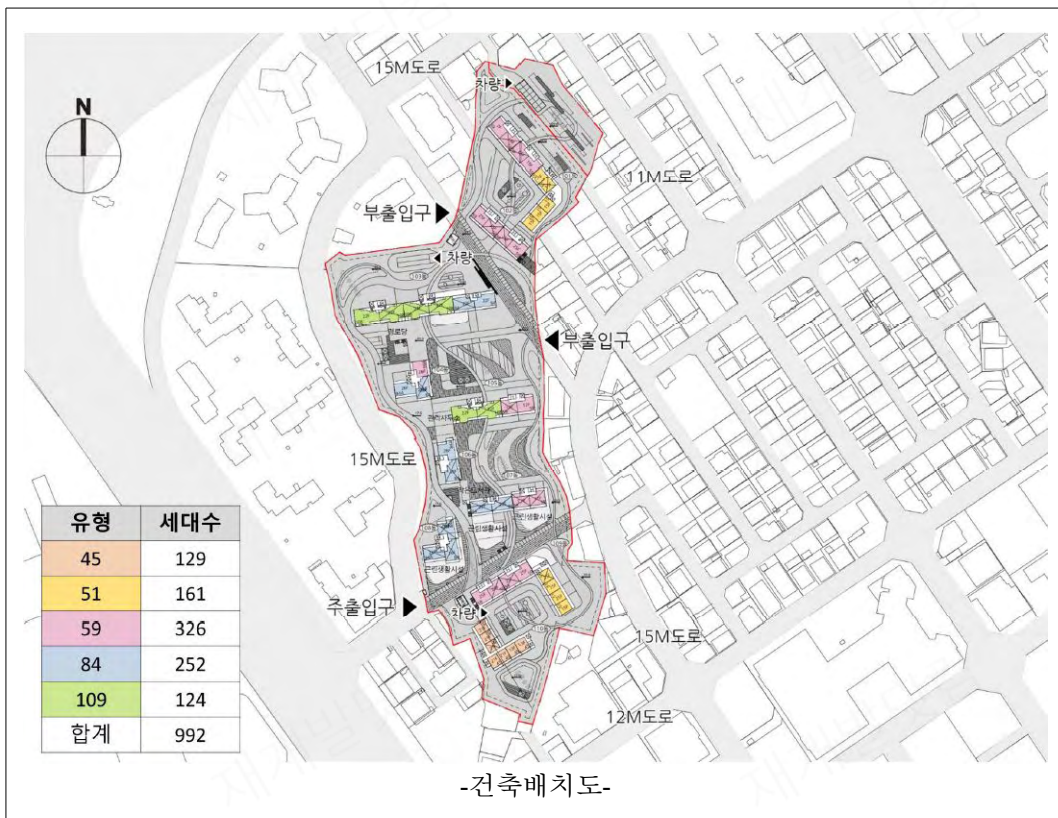
※ 다만, 본 정비계획(안)은 주민공람 등을 거쳐 최종적으로 서울시에서 결정·고시되므로 제반절차 이행과정에서 일부 변경될 수 있음.

■ 불 입









공 램 의 견 서

사업명		가락우성1차아파트 재건축정비사업	위치	서울특별시 송파구 가락동 96-1번지
신청인	이해관계	토지소유자() / 건축물소유자() / 지상권자() / 세입자() / 기타권리자()		
	성명		주민등록번호	
	주소		전화번호	() -
	물건지			
공람의견				